



PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

Commune de

SELESTAT

NOTICE EXPLICATIVE

Révision POS en PLU le : 07/01/2008
Modification n°1 PLU le : 02/01/2014
Révision simplifiée PLU le : 14/03/2014
Modification n°2 PLU le : 09/06/2015
Prescription Révision PLU le : 28/04/2016
Modification n°3 PLU le : 07/12/2016
Modification simplifiée n°1 PLU le : 28/03/2019
Modification n°4 PLU le : 19/12/2019
Modification n°5 PLU en cours

MODIFICATION N°6 DU PLU

APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 25 mai 2023,

A SELESTAT,
le 25 mai 2023

 Le Maire,
Marcel BAUER



Agence Territoriale d'Ingénierie Publique
TERRITOIRE SUD 53 rue de Sélestat

67210 OBERNAI



SOMMAIRE

1.	COORDONNEES DE LA PERSONNE PUBLIQUE RESPONSABLE	2
2.	INTRODUCTION.....	2
3.	CHOIX ET DEROULEMENT DE LA PROCEDURE ENGAGEE.....	3
3.1.	Choix de la procédure de modification.....	3
3.2.	Déroulement de la procédure	4
4.	POINT n°1 : modification des dispositions du PLU en vue de permettre la reconversion de la friche « celluloïd »	5
4.1.	Description du site et de son environnement.....	5
4.2.	Description du projet d'aménagement : une opération exemplaire de renouvellement urbain.....	8
4.3.	Les modifications apportées au PLU	10
4.3.1.	Règlement écrit	11
4.3.2.	Plan de règlement	24
4.3.3.	OAP.....	25
4.4.	Articulation avec le PADD	26
4.5.	Articulation avec les documents de rang supérieur	27
4.6.	Incidences sur l'environnement.....	27
5.	TABLEAU DE SYNTHESE DE LA SUPERFICIE DES ZONES DU PLU	28

1. COORDONNEES DE LA PERSONNE PUBLIQUE RESPONSABLE

La personne publique responsable du PLU est la commune de **SELESTAT** dont les coordonnées sont les suivantes :

Mairie de Sélestat

9 place d'Armes

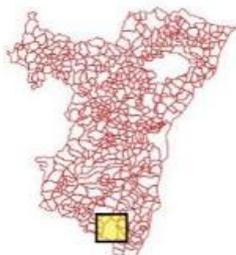
B.P. 40188

67604 Sélestat Cedex

mairie@ville-selestat.fr

2. INTRODUCTION

SELESTAT



Source : IGN EXPRESS - BDTOPO 2021 IGN
Réalisation : ATIP - 06/2019 10/2021



Historique du document d'urbanisme

Le premier Plan d'Occupation des Sols de la ville de SELESTAT a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 17 Mars 1978.

Par délibération en date du 18 Mai 1995, le conseil municipal a approuvé la première révision du document.

Une deuxième révision, transformant le POS en Plan Local d'Urbanisme, a été approuvée le **29 novembre 2007**.

Le PLU a fait ensuite l'objet de plusieurs procédures :

- Modification n°1, approuvée le 19 Décembre 2013,
- Révision simplifiée n°1, approuvée le 27 Février 2014 ;

- Modification n°2, approuvée le 28 Mai 2015,
- Modification n°3, approuvée le 27 Octobre 2016,
- Modification simplifiée n°1, approuvée le 28 Mars 2019,
- Modification n°4, approuvée le 19 Décembre 2019.

Une modification n°5 du PLU est en cours.

Objet de la procédure de modification

Il y a lieu aujourd'hui de mener une sixième modification du PLU afin de permettre la réalisation d'un projet de reconversion d'une friche industrielle (dite friche « Celluloid »). La friche, localisée au sud de la ville, à proximité immédiate de la médiathèque, est classée en zone urbaine UE, destinée aux équipements collectifs.

Il est proposé de la reclasser en zone d'urbanisation future (IAUa1) à vocation principale d'habitat.

Ce projet, qui fera l'objet d'une procédure de lotissement, doit permettre la création de logements pour répondre aux besoins de la population. Le secteur comprend aussi la création d'une aire de stationnement ouverte au public d'une capacité de 150 places environ, attenante à la médiathèque, situé au nord du périmètre de l'opération de lotissement.

L'aménagement projeté permet ainsi la valorisation de cet ancien site industriel désaffecté. La mise en valeur des sites d'activités situés au cœur des zones urbanisées permet de réduire la consommation d'espaces naturels et répond donc aux objectifs de la loi Climat et Résilience.

La présente notice de présentation a pour objet d'exposer le contenu de la modification n°6 du PLU de SELESTAT et d'en justifier les motivations. Elle est destinée à être annexée, après approbation, au rapport de présentation qu'elle complète et modifie.

3. CHOIX ET DEROULEMENT DE LA PROCEDURE ENGAGEE

3.1. Choix de la procédure de modification

Conformément à l'article L.153-36 du code de l'urbanisme, la procédure de modification peut être mise en œuvre car les adaptations souhaitées ne sont pas de nature à :

- changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou apporter une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

L'article L.153-36 du code de l'urbanisme prévoit que la procédure de modification est mise en œuvre lorsque « l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions ».

3.2. Déroulement de la procédure

La procédure de modification du PLU est engagée à l'initiative du maire de la commune de Sélestat.

Le projet de modification est transmis à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) pour examen au cas par cas, en vue de décider de la nécessité ou non de réaliser une évaluation environnementale. Si une évaluation environnementale est nécessaire, le dossier complété est à nouveau soumis à la MRAE pour avis.

La MRAE a informé la commune, par courrier daté du 21 décembre 2021, de sa décision de soumettre à évaluation environnementale la modification du PLU.

De son côté, le permis d'aménager est soumis également à évaluation environnementale, suite à l'examen au cas par cas.

Il a donc été décidé de recourir à une procédure d'évaluation environnementale commune, selon les dispositions de l'article L.122-13 du code de l'environnement.

Le projet de modification du PLU et celui de reconversion de la friche en quartier à vocation principale d'habitat ont fait l'objet d'une concertation organisée par la ville du 16 mai au 16 juin 2022, sous la forme d'une exposition présentée dans les locaux de la mairie, ainsi que sous forme dématérialisée sur le site internet de la ville. Chaque support de concertation a été accompagné d'un registre mis à disposition du public.

Le projet de modification est notifié au Préfet, au Président du Conseil Régional, au Président de la Collectivité Européenne d'Alsace, au Président de l'établissement public en charge du schéma de cohérence territoriale, ainsi qu'aux autres personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme.

D'autres consultations peuvent également être nécessaires selon la nature des changements à apporter au PLU ou bien au titre de l'évaluation environnementale.

Selon l'article L.153-41 du code de l'urbanisme, le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre I^{er} du code de l'environnement lorsqu'il a pour effet :

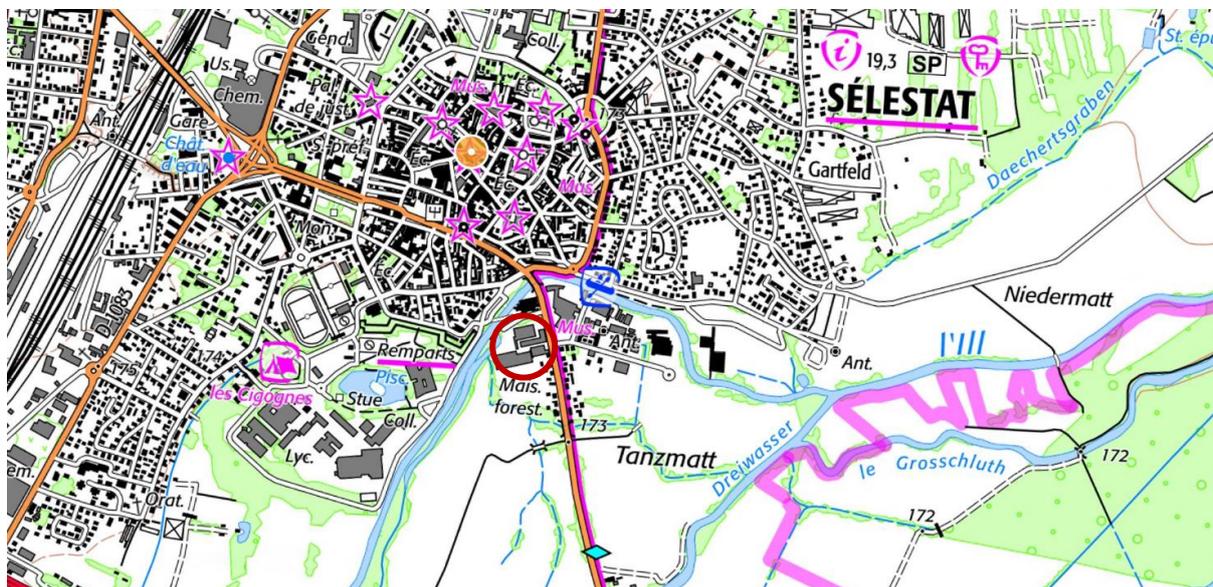
1. Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
2. Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
3. Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
4. Soit de prendre en compte de nouvelles obligations s'imposant aux communes du territoire en termes de réalisation de logements locatifs sociaux (pour les PLUi tenant lieu de PLH).

Au vu des évolutions qu'il est envisagé d'apporter au PLU, le présent projet de modification nécessite donc une enquête publique. Le choix d'une procédure d'évaluation environnementale commune implique une enquête unique portant à la fois sur la modification du PLU et le permis d'aménager.

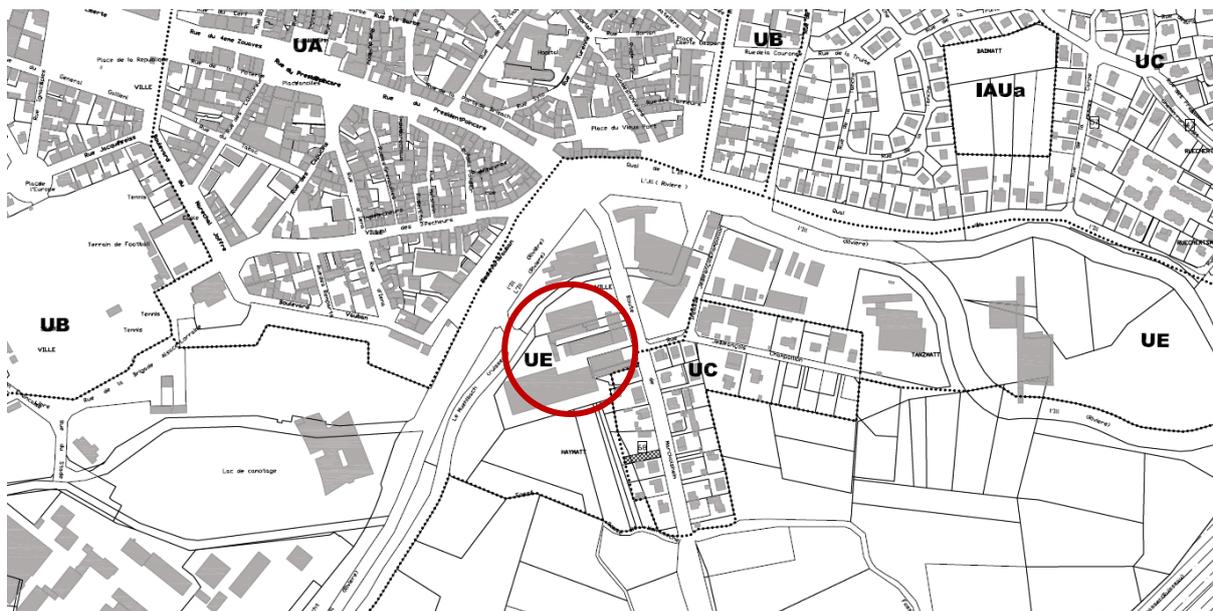
A l'issue de l'enquête, le projet de modification est approuvé par le conseil municipal conformément aux dispositions de l'article L.5211-57 du code général des collectivités territoriales.

4. POINT N°1 : MODIFICATION DES DISPOSITIONS DU PLU EN VUE DE PERMETTRE LA RECONVERSION DE LA FRICHE « CELLULOID » »

4.1. Description du site et de son environnement



Plan de situation de la friche Celluloid – Source : IGN – Sans échelle



Extrait du règlement graphique du PLU en vigueur (19.12.2019)

La friche « Celluloid » est située dans une zone UE qui regroupe la médiathèque, le Fond Régional d'Art Contemporain Alsace (FRAC) et les Tanzmatten (salle de spectacle), en résumé tous les équipements contemporains de Sélestat localisés au sud de l'III.

Il s'agit d'un secteur de la ville assez peu dense, en contact avec les espaces naturels. Outre les équipements publics cités, on y trouve quelques poches d'habitat pavillonnaire, séparés par des terrains agricoles.

Ce secteur bénéficie d'un positionnement remarquable, à proximité immédiate du centre historique et des équipements sportifs et culturels de la ville, en bordure de rivière.



Vue aérienne du site - Source : Google

Les activités d'origine :

L'actuelle friche est implantée 8, rue de Marckolsheim à Sélestat. Sa superficie est d'environ 3.5 ha.

Les premières activités industrielles recensées (brosserie) remontent à 1932 et se sont poursuivies jusqu'en 2002. Les activités exercées étaient la fabrication, la transformation et le dépôt de matières plastiques (PVC, polystyrène...).



Vue de l'entrée nord du site.



Vue de l'entrée sud du site.



Vue depuis le 3^e étage du bâtiment de bureaux



Vue depuis le sud du site

Source : Prise de vues Delta Aménagement.

Occupation du sol :

Le site comprend :

- en partie nord des bâtiments industriels aujourd'hui à l'abandon,
- un vaste espace non bâti arboré dans sa partie ouest et sud.

La partie sud non bâtie a été remblayée en 1990.

Etat du sol et du sous-sol / Pollution

Ces différentes activités industrielles ont impliqué la présence d'hydrocarbures, de caoutchouc, d'élastomères, de plastiques, de polymères et de celluloid sur le site. On y trouve notamment les vestiges de 3 cuves d'hydrocarbures de 15 000, 20 000 et 50 000 litres de capacité.

Un état de la pollution a été réalisé à travers deux études :

- Une étude portant sur l'état du sous-sol et des eaux souterraines, réalisée par le bureau d'études ANTEA en 2010,
- Une étude de diagnostic sur la qualité des sols et des eaux souterraines réalisée par le bureau d'études DEKRA en 2016.

Ces études ont permis de localiser précisément la zone contaminée par les hydrocarbures et d'estimer le volume impacté à purger (45 m³). L'excavation et l'envoi en centre spécialisé de la source concentrée de pollution aux hydrocarbures est préconisée.

Aucun impact sur les sols et les eaux souterraines n'est constaté suite aux analyses effectuées.

Sensibilités écologiques :

Selon les données cartographiques disponibles, la partie sud du site pourrait présenter quelques sensibilités du point de vue écologique :

- ZNIEFF de type I et II,
- SRCE (réservoir de biodiversité),
- Présence potentielle de la pie grièche (enjeu fort) et du sonneur à ventre jaune (enjeu moyen).

Le site n'est pas concerné par la zone Natura 2000 (située à 400 mètres environ).

Pour plus de précisions, on se reportera à l'évaluation environnementale faisant partie du dossier unique comprenant l'étude d'impact du projet.

Au vu des relevés de terrain réalisés par la société OTE dans le cadre des études menées pour la demande d'autorisation du permis d'aménager, la biodiversité sur cette partie sud du site, remblayée en 1990, n'apparaît pas exceptionnelle. En effet, on y observe une couverture végétale banale, caractéristique des zones de remblai, à savoir : une friche herbacée sur une grande partie de l'emprise, accompagnée par une variété de robinier faux acacias (*robinia pseudoacacia*) en frange sud et ouest et quelques roselières ponctuelles de surface réduite.

Les études menées dans le cadre du projet d'aménagement ont mis en lumière l'existence de 2 zones humides (voir § 7.3 carte n°5) :

- Une zone de 0,6 ha en partie ouest du site. Celle-ci doit être protégée et ne peut être bâtie.
 - Une zone de faible emprise (cordon linéaire bordant la limite sud) en partie sud du site.
- Ces zones humides ne peuvent être qualifiées de « remarquables » au vu de la végétation présente.

Risques :

Le site est hors du champ des zones inondables de l'III, délimitées par le PPRI approuvé le 20 janvier 2020. Cependant, la zone inondable jouxte la limite sud du site.

4.2. Description du projet d'aménagement : une opération exemplaire de renouvellement urbain

La ville avait racheté ce site, par l'intermédiaire d'un portage réalisé par l'Etablissement Public Foncier d'Alsace, pour y créer du logement. La requalification des friches industrielles permet d'économiser des espaces naturels et de transformer la ville.

Elle permet de reconvertir des espaces urbains inutilisés, dégradés, à l'abandon et de les valoriser : le bilan est donc positif à tout point de vue et répond aux objectifs de réduction de la consommation foncière.

Cette valorisation des friches industrielles est un des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU actuel.

Un aménageur a élaboré un projet sur ce site. Il est prévu de réaliser une opération d'aménagement à vocation principale d'habitat. En complément, il sera réalisée en maîtrise d'ouvrage de la ville de Sélestat, une aire de stationnement ouverte au public qui sera attenante à la médiathèque. Cette aire de stationnement permettra de compléter l'offre de stationnement sur ce secteur.

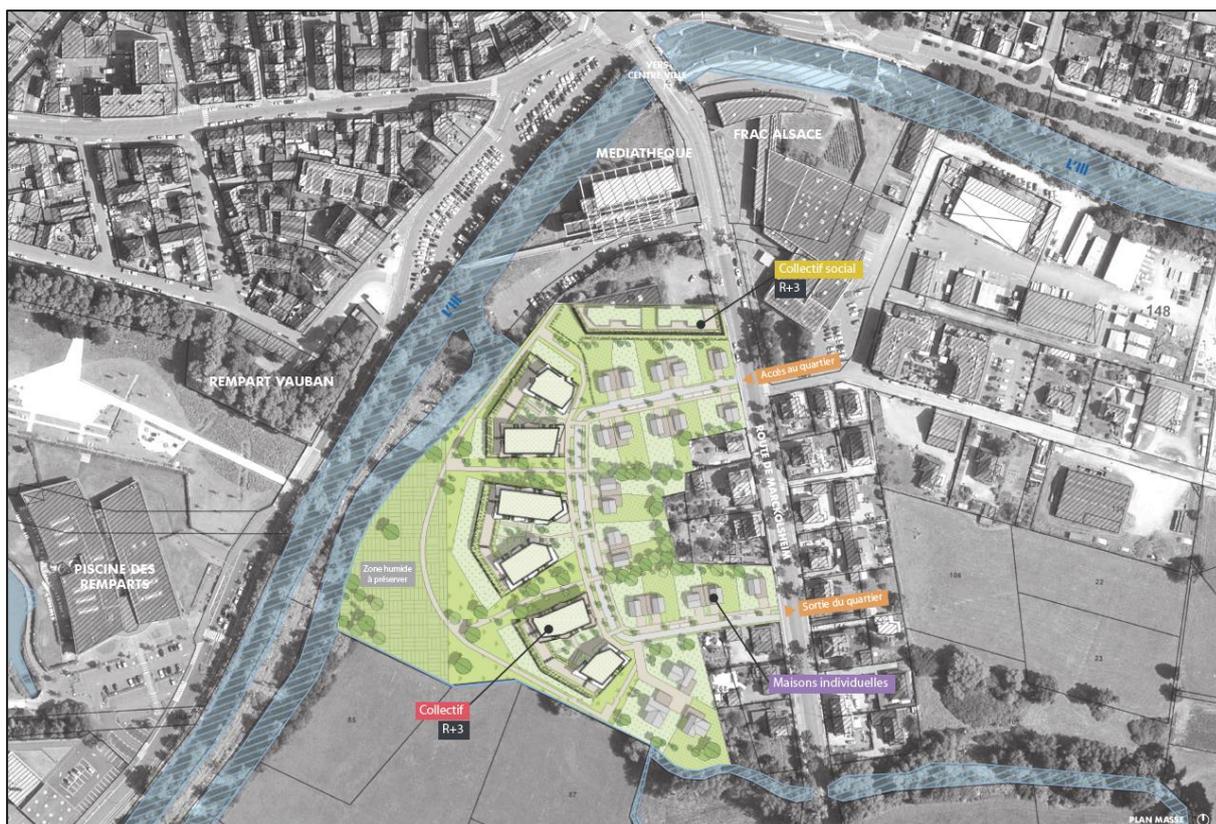
L'opération de lotissement projetée portera sur une surface de 3,50 ha au total, comprenant une zone humide de 0,60 ha protégée dans le PLU au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

La surface à construire sera donc de 2,9 ha, dont 2 ha cessibles après déduction des surfaces de voirie et d'espaces verts.

Programme :

Le projet prévoit la création de 185 logements environ répartis comme suit :

- 4 îlots totalisant 160 logements collectifs (dont une trentaine de logements aidés) avec une surface de plancher estimée à 12 000 m²,
- 22 lots pour des maisons individuelles ou de l'habitat intermédiaire pour une surface de plancher estimée à 4000 m²



Plan masse du projet d'aménagement - Oslo Architectes - Mai 2022

Principes d'aménagement :

Le projet s'articule sur le quartier existant et respecte les formes urbaines des tissus adjacents. Ainsi :

- Les habitations individuelles ou intermédiaires sont localisées au contact du tissu pavillonnaire qui borde la route de Marckolsheim. Il s'agira de réaliser des maisons de ville ou quelques logements intermédiaires correspondant à une typologie pavillonnaire ou maison en bande.
- Les immeubles collectifs seront implantés dans un espace verdoyant de type « parc urbain », en contact avec l'espace naturel constitué par la zone humide et le cours d'eau (Ill).

Le projet prévoit la démolition préalable des constructions implantées au nord du terrain :

- un immeuble de bureaux sur 3 niveaux d'une emprise au sol de 1892 m²,
- différents bâtiments à usage industriel et logistique d'une emprise au sol de 7970 m² (ancienne broserie).

Aspects paysagers

Le projet prévoit la conservation, dans la mesure du possible, de la végétation en place et la protection et la mise en valeur de la zone humide.

Ainsi, le projet conserve une grande partie des espaces plantés d'origine qui garantiront l'intégration des constructions dans le site et permettront d'offrir des espaces de promenade et de détente aux futurs habitants.

Ces espaces plantés permettront le maintien de la biodiversité et des continuités écologiques, notamment dans la partie ouest, en contact avec l'Ill.

D'une manière générale, on a bien souvent pu constater que la biodiversité en ville est loin d'être négligeable, souvent bien supérieure à celle des espaces dédiés à l'agriculture intensive.

Gestion des eaux pluviales

La gestion alternative des eaux pluviales **est rendue obligatoire** : elle est susceptible de jouer un rôle paysager et environnemental tout en permettant l'économie de réseaux et la réduction des impacts de la gestion des eaux de pluie sur la station d'épuration.

Accès :

L'accès carrossable à la zone se fera en deux points, sur la route de Marckolsheim. Des cheminements doux seront réalisés, permettant de relier le quartier aux équipements et aux axes de circulation proches et de réduire l'usage de la voiture.

Densité :

La densité sera de 53 logements/ha sur la surface globale de l'opération (comprenant la zone humide) ou de 64 logements/ha si on exclut la zone humide protégée. Cette densité correspond aux prescriptions du SCoT de Sélestat et de sa Région.

Remise en état du site et dépollution

La dépollution du sol est prévue dans le cadre du projet, dans l'objectif d'atteindre les niveaux requis par la réglementation pour une vocation future d'habitat.

En conclusion, l'aménagement de ce site et sa valorisation permettront de supprimer une friche inutilisable désormais pour l'activité et de créer un quartier nouveau, bien positionné par rapport à la ville, dans un cadre verdoyant.

L'opération permettra la création de logements, pour répondre aux besoins de la population et redynamiser la ville par l'accueil de nouveaux habitants. Au regard du SCoT, la ville n'a pas atteint ses objectifs en matière de logement et se doit de combler son retard afin de conforter sa position de ville moyenne dans le territoire.

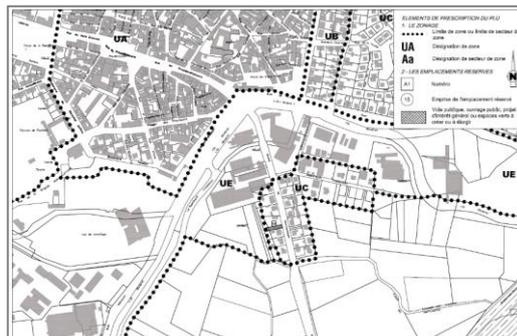
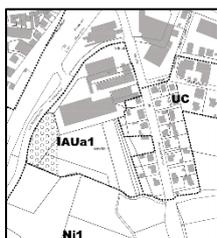
Le site est très attractif et possède de nombreux atouts. Le projet respecte l'environnement, tant sur des aspects de préservation du paysage et de la zone humide, que sur une désartificialisation partielle, ou encore sur la mise en valeur d'un site dégradé, déjà artificialisé.

C'est donc un bilan positif qui peut être dressé.

4.3. Les modifications apportées au PLU

La modification du PLU vise à encadrer le projet à travers le règlement et les orientations d'aménagement, afin que le projet puisse être autorisé et que les principes d'organisation retenus soient respectés.

Le PLU doit être modifié pour soustraire de la zone UE le site industriel (3,7 ha) et créer un nouveau secteur de zone **1AUa1**, destiné à l'aménagement d'une aire de stationnement et d'un lotissement à usage principal d'habitation.



La zone 1AUa1 est une zone d'urbanisation future. Le règlement exige que le site soit aménagé dans le cadre d'une opération d'ensemble portant sur une ou plusieurs tranches. Ainsi, un aménagement cohérent peut être garanti, basé sur une réflexion globale.

Le règlement de la zone 1AUa est modifié pour prendre en compte ce nouveau secteur particulier qui bénéficiera de règles adaptées au projet.

Le règlement permet la création d'un quartier dédié principalement à l'habitat, mais pouvant accueillir d'autres activités, compatibles avec l'habitat tels que commerces de proximité, activités tertiaires... Il s'agit de créer un quartier vivant, ouvert sur l'extérieur, diversifié.

La zone humide est protégée par le PLU au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme (secteur à protéger pour des motifs d'ordre écologique) : ainsi cet espace demeurera totalement inconstructible. Une trame spécifique indique au plan du règlement l'emprise de cette zone protégée, tandis que le règlement décrit les occupations et utilisation du sol admises et interdites dans cet espace. Tout changement d'affectation y est strictement interdit.

Une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) est élaborée sur ce site afin de cadrer le projet futur.

Cette OAP comprend un schéma d'organisation de la zone et une partie écrite.

Elle est décrite ci-dessous.

Les pièces du PLU modifiées sont donc les suivantes :

- *Le règlement écrit,*
- *Le plan de règlement n°3, échelle 1/2000^e,*
- *Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).*

Les changements proposés sont exposés ci-dessous.

4.3.1. Règlement écrit

Les articles 1, 2, 3, 6, 7, 8, 10, 11, 12 et 13 de la zone 1AUa sont modifiés comme suit :

Extrait du règlement en vigueur	Extrait du règlement après modification du PLU
Dispositions générales, §3 Division du territoire en zones	
La zone à urbaniser (AU) comprend : - une zone 1AUa - une zone 1Aue ; - une zone 1Aux comprenant un secteur 1AUxa ; - une zone 2 AU comprenant les secteurs 2AUa et 2 AUx	La zone à urbaniser (AU) comprend : - une zone 1AUa comprenant le secteur 1AUa1 - une zone 1Aue ; - une zone 1Aux comprenant un secteur 1AUxa ; - une zone 2 AU comprenant les secteurs 2AUa et 2 AUx
Explication / justification : le chapitre est complété par le rajout du nouveau secteur 1 AUa1	
Chapitre VI – Zone 1AUa § introductif	
La zone 1AUa est une zone non équipée mais qui est destinée à être urbanisée à court ou moyen terme selon certaines modalités.	La zone 1AUa est une zone non équipée mais qui est destinée à être urbanisée à court ou moyen terme selon certaines modalités.

<p>Les équipements publics existants à la périphérie de ces zones sont suffisants pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. La zone 1AUa est à usage principal d'habitation.</p> <p>La zone 1AUa est concernée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) liés au Giessen, repéré sur le plan de règlement par une trame particulière. Dans l'aire du PPRI, l'occupation et l'utilisation du sol peut-être soumise, outre le présent règlement, à des mesures d'interdiction ou à des prescriptions particulières pour prendre en compte le risque d'inondation.</p>	<p>Les équipements publics existants à la périphérie de ces zones sont suffisants pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. La zone 1AUa est à usage principal d'habitation.</p> <p>La zone 1AUa est concernée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) liés au Giessen, repéré sur le plan de règlement par une trame particulière. Dans l'aire du PPRI, l'occupation et l'utilisation du sol peut-être soumise, outre le présent règlement, à des mesures d'interdiction ou à des prescriptions particulières pour prendre en compte le risque d'inondation.</p> <p>Elle comprend le secteur IAUa1 qui correspond au site de la friche « Celluloïd », non soumis au PPRI du Giessen.</p>
<p>Explication / justification : le paragraphe introductif est complété par la mention du nouveau secteur de zone 1AUa1</p>	
<p>Article 1AUa 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</p>	
<p>1.1. Toutes occupations et utilisations du sol, non compatibles avec la vocation d'habitat de la zone.</p> <p>1.2. Les bâtiments et installations agricoles.</p> <p>1.3. Les modes d'occupation particuliers suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les parcs d'attraction, - le stationnement de caravanes isolées, - les terrains de camping, - les garages collectifs de caravanes, - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs, - les affouillements et exhaussements de sol non liés à une opération autorisée dans la zone, - les éoliennes (sauf les éoliennes de jardin des particuliers), - les antennes de téléphonie mobile, - les dépôts de ferrailles, de déchets, de véhicules hors d'usage et d'activités de réparation de véhicules. <p>1.4. Les carrières et les étangs.</p>	<p>Rajout des § suivants :</p> <p>1.5. Dans les espaces protégés au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Toute construction, installation, aménagement ou travaux visant à l'imperméabilisation des sols et à la destruction de la zone humide, à l'exception de ceux autorisés à l'article 1AUa 2 ci-dessous ; - Les défrichements, en particulier des arbres appartenant à la ripisylve bordant le cours d'eau, à l'exception de ceux autorisés à l'article 1AUa 2 ci-dessous. <p>1.6. Les puits et forages autres que ceux destinés à la surveillance des eaux et des sols, à l'infiltration des eaux de pluie ou à la production d'énergie renouvelable.</p>
<p>Explication / justification : cet article définissant les occupations et utilisations du sol interdites dans la zone est complété par la liste des occupations et utilisations du sol interdites dans les espaces protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Il s'agit de la zone humide délimitée dans le secteur de zone 1AUa1 : toute construction, installation, aménagement ou travaux visant à la destruction de la zone humide y sont interdits, ainsi que tout défrichement, afin de garantir le maintien de la végétation existante, source de biodiversité. L'interdiction des puits et forages autres que ceux destinés à la surveillance des eaux et des sols, à l'infiltration des eaux de pluies ou à la production d'énergie renouvelable est destinée à limiter les mouvements de terres potentiellement polluées mais aussi pour limiter la consommation d'eau supplémentaire dans un contexte de réchauffement climatique.</p>	
<p>Article 1AUa 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</p>	
<p>2.1. Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et des services d'équipements collectifs sous réserve de ne pas remettre en cause l'urbanisation cohérente de la zone.</p> <p>2.2. Toutes occupations et utilisations du sol nécessaires à la prévention des risques naturels.</p>	<p>Rajout des § suivant :</p> <p>2.4. Dans les espaces protégés au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme :</p> <p>2.4.1 Les coupes et les défrichements sont autorisés dans les cas suivants :</p>

<p>2.3. Les occupations et utilisations du sol, autres que celles visées aux articles 2.1. et 2.2., répondront aux conditions ci-après énoncées :</p> <p>L'urbanisation doit se réaliser par le biais d'opérations du type lotissements, associations foncières urbaines, zones d'aménagement concerté, et de constructions répondant aux conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Elles porteront sur des terrains d'un seul tenant couvrant soit la totalité de la superficie de la zone, soit une superficie d'au moins 1 hectare si la superficie totale de la zone est supérieure à 2 hectares, soit au moins 0,30 hectare si la superficie totale de la zone est inférieure ou égale à 2 hectares. <p>Lorsque la zone présente un reliquat urbanisable dont la contenance est inférieure au minimum exigé du fait de la réalisation successive d'opérations ou de constructions préalables, les opérations et/ou les constructions devront porter sur la totalité de la superficie du reliquat.</p> <p>Cependant lorsqu'il existe plusieurs reliquats (non contigus), séparés entre eux par une opération d'aménagement ou de construction, la disposition énoncée à l'alinéa précédent s'entend par reliquat et non pour la somme d'entre eux.</p> <p>Lorsque la zone est séparée par une voie publique existante, les conditions de superficie ci-dessus prescrites s'entendent pour chaque îlot de propriété situé de part et d'autre de la voie.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour les zones concernées par des «Orientations d'Aménagement Particulières» figurant dans le document «Orientations d'Aménagement Particulières» du présent dossier P.L.U., les opérations et/ou les constructions doivent, en outre, être compatibles avec ces orientations. - De plus, aucune opération ou construction ne doit créer de délaissé de nature à compromettre l'urbanisation future du reste de la zone ; elle doit au contraire permettre d'assurer la cohérence de l'urbanisation de l'ensemble de la zone. 	<ul style="list-style-type: none"> - S'ils sont liés à l'entretien de la zone humide et de la ripisylve et/ou s'ils favorisent la régénération des éléments végétaux, - S'ils sont liés aux travaux de gestion, de restauration écologique et hydraulique et de mise en valeur des espaces naturels, - S'ils sont rendus nécessaires par l'état sanitaire des arbres ou pour des raisons de sécurité, - S'ils sont nécessaires à l'aménagement d'un sentier piéton. <p>2.4.2. L'aménagement d'un sentier piéton est autorisé à condition qu'il soit revêtu de matériaux perméables.</p> <p>2.5 Dans le secteur 1AUa1</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tout usage ou occupation doit préalablement faire l'objet d'un recouvrement d'une épaisseur de 30 cm minimum de matériaux sains sur la surface du terrain. - La réalisation de puits perdus sous réserve qu'ils ne servent qu'à l'infiltration des eaux pluviales.
---	--

Explication / justification : cet article définissant les occupations et utilisations du sol admises dans la zone est complété par la liste des occupations et utilisations du sol admises dans la zone humide, protégée au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Ainsi sont admis certains travaux visant à l'entretien de la zone et l'aménagement d'un sentier piéton. Ces occupations et utilisations du sol sont très limités.

Article 1AUa 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès aux voies ouvertes au public

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et du service d'enlèvement des ordures ménagères et répondre à l'importance et à la destination des constructions.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies

Accès aux voies ouvertes au public

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et du service d'enlèvement des ordures ménagères et répondre à l'importance et à la destination des constructions.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques

<p>publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.</p> <p>A partir de la voie de desserte, le chemin ou la voie d'accès aux terrains situés en 2nd front par rapport à la voie de desserte devra avoir une largeur minimale de 4 mètres (annexe 1).</p> <p>Le profil de la rampe d'accès aux garages doit avoir une pente inférieure ou égale à 5% dans les trois premiers mètres à partir de la voie de desserte. Au-delà de cette distance, la pente n'excédera pas 15%.</p>	<p>ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.</p> <p>A partir de la voie de desserte, le chemin ou la voie d'accès aux terrains situés en 2nd front par rapport à la voie de desserte devra avoir une largeur minimale de 4 mètres (annexe 1).</p> <p>Dans toute la zone, à l'exception du secteur IAUa1 : Le profil de la rampe d'accès aux garages doit avoir une pente inférieure ou égale à 5% dans les trois premiers mètres à partir de la voie de desserte. Au-delà de cette distance, la pente n'excédera pas 15%.</p>
---	---

Explication / justification : la règle relative aux rampes d'accès des garages ne s'appliquera pas au nouveau secteur de zone 1AUa1, ces aspects étant traités dans les orientations d'aménagement et de programmations.

Article 1AUa 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1. Adduction d'eau potable
Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il sera réalisé conformément au règlement du service public de l'eau en vigueur.

4.2. Assainissement
Toute construction ou installation qui requiert d'être assainie (eaux pluviales - eaux usées,...) doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à la réglementation en vigueur.

4.3. Electricité
A l'intérieur des îlots de propriété, les branchements d'électricité seront enterrés. En cas d'impossibilité technique immédiate, des gaines devront être néanmoins posées afin de prévoir des branchements enterrés ultérieurs.

4.1. Adduction d'eau potable
Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il sera réalisé conformément au règlement du service public de l'eau en vigueur.

En outre, dans le secteur IAUa1 :
Toute utilisation de l'eau de la nappe phréatique par forage de puits, pompage ou tout autre moyen est interdite, à l'exception de ceux rendus nécessaires dans la cadre d'une surveillance environnementale ou d'un dispositif de dépollution. Les canalisations souterraines d'eau potable devront passer, de façon privilégiée :

- En dehors des zones présentant une pollution résiduelle
- Dans un caniveau technique ou au sein d'une tranchée d'une section minimale de 1m² dans des terres d'apport propres rapportées ou, à défaut réalisées en matériau anticontaminant destiné à empêcher la perméation des vapeurs des polluants organiques.

4.2. Assainissement
Toute construction ou installation qui requiert d'être assainie (eaux pluviales à l'exclusion du secteur 1AUa1 – eaux usées domestiques) doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à la réglementation en vigueur.

En outre, dans le secteur IAUa1 :

Eau de pluie
Pour toute nouvelle construction et installation, la mise en place de dispositifs de gestion des eaux

	<p>pluviales par stockage et/ou infiltration est obligatoire, et devra être réalisée conformément à la réglementation en vigueur.</p> <p>Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales doivent être adaptés au terrain et à l'opération. Si nécessaire, ces aménagements devront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.</p> <p>L'infiltration des eaux de pluies dans le sol pourra se faire par la création d'un puit perdu servant exclusivement à cette fonction.</p> <p>4.3. Electricité A l'intérieur des îlots de propriété, les branchements d'électricité seront enterrés. En cas d'impossibilité technique immédiate, des gaines devront être néanmoins posées afin de prévoir des branchements enterrés ultérieurs.</p>
<p>Explication / justification : la règle de gestion alternative des eaux pluviale est rendue obligatoire dans le secteur 1AUa1 afin d'être conforme à la nouvelle doctrine de gestion intégrée des eaux de pluies et aux observations du commissaire enquêteur. Les règles concernant l'alimentation en eau potable et l'utilisation de l'eau de la nappe phréatique sont issues les préconisations de l'attestation ATTES intégrée au projet de réaménagement de la friche Celluloïd.</p>	
<p>Article 1AUa 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</p>	
<p>Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point de la construction et la limite des voies et emprises publiques, sauf servitude d'utilité publique en disposant autrement.</p> <p>Dans tous les cas les saillies sur domaine public sont interdites à l'exception des petits débords de toiture.</p> <p>6.1. Les constructions seront édifiées à une distance au moins égale à 3 mètres des voies et emprises publiques. Les éléments de construction de faible emprise (balcons, escaliers, auvent, débords de toitures,...) sont exemptés de cette règle.</p> <p>6.2. La mise en place d'une isolation extérieure sur les constructions existantes à la date d'approbation de la modification du P.L.U. est possible, nonobstant toutes dispositions contraires énoncées à l'article 6.1.</p> <p>6.3. Toute construction et installation doit respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport aux berges des cours d'eau. Ce recul s'apprécie par rapport à la limite parcellaire entre la propriété privée et le cours d'eau.</p>	<p><i>Dans le secteur de zone 1AUa1, il ne sera pas fait application de l'article R151-21 du code de l'urbanisme : les règles édictées par le présent règlement s'appliquent donc également aux lots issus des divisions.</i></p> <p>Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point de la construction et la limite des voies et emprises publiques, sauf servitude d'utilité publique en disposant autrement.</p> <p>Dans tous les cas les saillies sur domaine public sont interdites à l'exception des petits débords de toiture.</p> <p>Dans la zone 1AUa, à l'exception du secteur 1AUa1 :</p> <p>6.1. Les constructions seront édifiées à une distance au moins égale à 3 mètres des voies et emprises publiques. Les éléments de construction de faible emprise (balcons, escaliers, auvent, débords de toitures,...) sont exemptés de cette règle.</p> <p>6.2. La mise en place d'une isolation extérieure sur les constructions existantes à la date d'approbation de la modification du P.L.U. est possible, nonobstant toutes dispositions contraires énoncées à l'article 6.1.</p> <p>Dans le secteur 1AUa1 :</p> <p>6.3. Les constructions seront édifiées :</p>

<p>6.4. Les constructions et installations de faibles emprises nécessaires aux services publics ou d'équipements collectifs (ex : postes de transformation électrique) s'implanteront en limite ou en recul minimum de 0,80 mètre.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - soit à la limite d'emprise des voies, - soit avec un recul minimal de 2 mètres comptés à partir de cette limite d'emprise. <p>Ces règles s'appliquent également par rapport aux voies de circulation douces (chemins piéton, pistes cyclables...).</p> <p>Dans toute la zone :</p> <p>6.4. Toute construction et installation doit respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport aux berges des cours d'eau. Ce recul s'apprécie par rapport à la limite parcellaire entre la propriété privée et le cours d'eau.</p> <p>6.5. Les constructions et installations de faibles emprises nécessaires aux services publics ou d'équipements collectifs (ex : postes de transformation électrique) s'implanteront en limite ou en recul minimum de 0,80 mètre.</p>
---	---

Explication / justification :

Il est précisé tout d'abord que dans le secteur de zone 1AUa1, les règles du présent article ne s'appliquent pas seulement à la périphérie de la zone, mais également aux lots issus des divisions dans le périmètre du futur lotissement.

Dans le secteur 1AUa1, une règle d'implantation des constructions spécifique au secteur de zone 1 AUa1 est introduite : elle est adaptée au futur projet et offre plus de possibilités d'implantation. Elle permet de favoriser la densité avec des reculs d'implantation moins importants par rapport aux voies. 2 possibilités sont offertes :

- L'implantation à l'alignement qui permet de créer des alignements et de cadrer l'espace public,
- L'implantation en recul (2 mètres minimum), qui offre la possibilité de se protéger du trafic de la rue de Marckolsheim et d'implanter des immeubles de manière libre, laissant des zones de verdure entre les voies et le bâti.

Article 1AUa 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

<p>Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point de la construction et des limites séparatives.</p> <p>7.1. Les constructions pourront :</p> <ul style="list-style-type: none"> - s'implanter à une distance qui, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, ne peut être inférieure à 3 mètres, la formulation mathématique correspondante étant : $D \geq 3$ mètres minimum, - être comprises dans un gabarit défini par un angle de 45 degrés mesuré à 3 mètres de hauteur comptés à partir du niveau moyen du terrain naturel existant avant travaux relevé sur limite(s) séparative(s). Dans cette hypothèse, leur longueur sur limite n'excédera pas 10 mètres par limite séparative et 14 mètres sur la longueur cumulée des limites séparatives. <p>Les règles d'implantation ci-dessus définies peuvent s'appliquer alternativement aux différentes façades d'un même bâtiment et/ou à plusieurs bâtiments implantés le long de la même limite.</p>	<p><i>Dans le secteur de zone 1AUa1, il ne sera pas fait application de l'article R151-21 du code de l'urbanisme : les règles édictées par le présent article s'appliquent donc également à chaque lot issu d'une division.</i></p> <p>Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point de la construction et des limites séparatives.</p> <p>7.1. Dans toute la zone, à l'exception du secteur 1AUa1 :</p> <p>7.1.1. Les constructions pourront :</p> <ul style="list-style-type: none"> - s'implanter à une distance qui, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, ne peut être inférieure à 3 mètres, la formulation mathématique correspondante étant : $D \geq 3$ mètres minimum, - être comprises dans un gabarit défini par un angle de 45 degrés mesuré à 3 mètres de hauteur comptés à partir du niveau moyen du terrain naturel existant avant travaux relevé sur limite(s) séparative(s). Dans cette hypothèse, leur longueur sur limite n'excédera pas 10 mètres par limite séparative et 14 mètres sur la longueur cumulée des limites séparatives.
--	---

<p>7.2. Les constructions jumelées ou en bande ne sont pas soumises aux dispositions de l'article 7.1., s'agissant des limites séparatives sur lesquelles elles s'implanteront conjointement.</p> <p>7.3. Pour les immeubles de plus de trois niveaux (> R+2, les sous-sols enterrés ou légèrement débordants (= maximum 1 mètre) ne sont pas retenus pour le calcul du nombre de niveaux), la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. La formulation mathématique correspondante étant : $D \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres (cf : annexes 2 et 3).</p> <p>7.4. La mise en place d'une isolation extérieure sur les constructions existantes à la date d'approbation de la modification du P.L.U. est possible, nonobstant toutes dispositions contraires énoncées aux articles 7.1. et 7.3..</p> <p>7.5. Les piscines s'implanteront : - soit à une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives, - soit sur limites séparatives ou dans une bande inférieure à 3 mètres comptée à partir des limites séparatives, à condition d'édifier un mur de clôture sur limites séparatives au droit du bassin d'au moins 2 mètres de haut.</p> <p>7.6. Les constructions et installations techniques de faibles emprises nécessaires aux services publics ou d'équipements collectifs (ex : postes de transformation électrique) s'implanteront en limite ou en recul minimum de 0,80 mètre.</p> <p>7.7. Lorsque la parcelle voisine est une voie privée ouverte à la circulation générale, les règles de prospect applicables (par rapport aux limites de cette voie) sont celles définies à l'article 6.</p> <p>7.8. La distance minimale à respecter pour toute construction par rapport à la limite légale du chemin de Fer (loi du 15/07/1845) est de 10 mètres, sauf pour les bâtiments et installations ferroviaires.</p> <p>7.9 Toute construction et installation doit respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport aux berges des cours d'eau. Ce recul s'apprécie par rapport à la limite parcellaire entre la propriété privée et le cours d'eau.</p>	<p>Les règles d'implantation ci-dessus définies peuvent s'appliquer alternativement aux différentes façades d'un même bâtiment et/ou à plusieurs bâtiments implantés le long de la même limite.</p> <p>7.1.2. Les constructions jumelées ou en bande ne sont pas soumises aux dispositions de l'article 7.1.1., s'agissant des limites séparatives sur lesquelles elles s'implanteront conjointement.</p> <p>7.1.3. Pour les immeubles de plus de trois niveaux (> R+2, les sous-sols enterrés ou légèrement débordants (= maximum 1 mètre) ne sont pas retenus pour le calcul du nombre de niveaux), la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. La formulation mathématique correspondante étant : $D \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres (cf : annexes 2 et 3).</p> <p>7.1.4. La mise en place d'une isolation extérieure sur les constructions existantes à la date d'approbation de la modification n°6 du P.L.U. est possible, nonobstant toutes dispositions contraires énoncées aux articles 7.1.2 et 7.1.3.</p> <p>7.1.5. Les piscines s'implanteront : - soit à une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives, - soit sur limites séparatives ou dans une bande inférieure à 3 mètres comptée à partir des limites séparatives, à condition d'édifier un mur de clôture sur limites séparatives au droit du bassin d'au moins 2 mètres de haut.</p> <p>7.2. Dans le secteur IAUa1 :</p> <p>Toute construction doit être implantée soit sur limite séparative, soit avec un recul minimal de 1,50 mètre par rapport à cette limite.</p> <p>Les piscines s'implanteront avec un recul minimal de 1,50 mètre par rapport au bord du bassin.</p> <p>7.3. Dans toute la zone :</p> <p>7.2.1. Les constructions et installations techniques de faibles emprises nécessaires aux services publics ou d'équipements collectifs (ex : postes de transformation électrique) s'implanteront en limite ou en recul minimum de 0,80 mètre.</p> <p>7.3.2. Lorsque la parcelle voisine est une voie privée ouverte à la circulation générale, les règles de prospect applicables (par rapport aux limites de cette voie) sont celles définies à l'article 6.</p> <p>7.3.3. La distance minimale à respecter pour toute construction par rapport à la limite légale du chemin de Fer (loi du 15/07/1845) est de 10 mètres, sauf pour les bâtiments et installations ferroviaires.</p> <p>7.3.4 Toute construction et installation doit respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport aux berges des cours d'eau. Ce recul s'apprécie par</p>
---	--

	rapport à la limite parcellaire entre la propriété privée et le cours d'eau.
<p>Explication / justification : Il est précisé tout d'abord que dans le secteur de zone 1AUa1, les règles du présent article ne s'appliquent pas seulement à la périphérie de la zone, mais également aux lots issus des divisions dans le périmètre du futur lotissement. De nouvelles règles d'implantation spécifiques au secteur 1AUa1 sont également introduites. Elles permettent plus de souplesse dans les implantations, en donnant la possibilité de s'implanter sur la limite séparative sans contrainte de hauteur (à privilégier dans le cas de parcelles étroites) soit avec un recul minimal de 1,50 mètre. Le plan de composition du futur lotissement pourra préciser les zones d'implantation afin de garantir les vues et un ensoleillement optimal. La règle d'implantation des piscines est également simplifiée.</p>	
<p>Article 1AUa 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE</p>	
<p>Les constructions situées sur un même terrain doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeubles, qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45 degrés au-dessus du plan horizontal. Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60 degrés, à condition que la moitié au plus des pièces principales prenne jour sur cette façade.</p>	<p>Sauf dans le secteur IAUa1 : Les constructions situées sur un même terrain doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeubles, qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45 degrés au-dessus du plan horizontal. Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60 degrés, à condition que la moitié au plus des pièces principales prenne jour sur cette façade.</p>
<p>Explication / justification : l'article 8 n'est pas réglementé dans le secteur de zone 1 AUa1 afin de laisser plus de possibilités d'implantation et de limiter les contraintes.</p>	
<p>Article 1AUa 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS</p>	
<p>La hauteur est mesurée verticalement à partir du niveau moyen de la voie de desserte publique ou privée, relevé sur la limite entre le terrain d'assiette du projet et ladite voie.</p> <p>Dans l'hypothèse d'une construction en second front, le niveau de référence est le niveau moyen du terrain naturel avant travaux, relevé dans l'emprise de la construction.</p> <p>10.1 La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à 8,50 mètres à la gouttière, 9,50 mètres à la base de l'acrotère hors attique (= au fil d'eau. Dans cette hypothèse un seul attique sera admis) et à 12 mètres de hauteur totale.</p> <p>Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou aux services d'équipements collectifs (de types scolaires, culturels, sports, loisirs, administratifs,...) peuvent excéder les hauteurs définies à l'alinéa précédent.</p> <p>10.2 Le dessus de la dalle finie du premier niveau habitable des maisons individuelles (isolées, en bande ou jumelées) n'excédera pas 1,20 mètre par rapport au niveau moyen de la voie</p>	<p>10.1. Dans toute la zone, à l'exception du secteur IAUa1 :</p> <p>10.1.1 La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à 8,50 mètres à la gouttière, 9,50 mètres à la base de l'acrotère hors attique (= au fil d'eau. Dans cette hypothèse un seul attique sera admis) et à 12 mètres de hauteur totale.</p> <p>Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou aux services d'équipements collectifs (de types scolaires, culturels, sports, loisirs, administratifs,...) peuvent excéder les hauteurs définies à l'alinéa précédent.</p> <p>10.1.2 Le dessus de la dalle finie du premier niveau habitable des maisons individuelles (isolées, en bande ou jumelées) n'excédera pas 1,20 mètre par rapport au niveau moyen de la voie de desserte privée ou publique relevé sur la limite entre le terrain d'assiette du projet et ladite voie.</p> <p>Les extensions des constructions existantes ne sont pas soumises à cette règle. Le niveau de leur dalle finie n'excédera pas la hauteur de la dalle existante si celle-ci est supérieure à 1,20 mètre par rapport au niveau moyen de la voie de desserte tel que défini à l'alinéa précédent.</p>

<p>de desserte privée ou publique relevé sur la limite entre le terrain d'assiette du projet et ladite voie.</p> <p>Les extensions des constructions existantes ne sont pas soumises à cette règle. Le niveau de leur dalle finie n'excédera pas la hauteur de la dalle existante si celle-ci est supérieure à 1,20 mètre par rapport au niveau moyen de la voie de desserte tel que défini à l'alinéa précédent.</p> <p>10.3. Les ouvrages techniques de faible emprise (cheminées, antennes ou paraboles, paratonnerres, sont exemptés de la règle de hauteur.</p>	<p>10.2. Dans le secteur IAUa1 :</p> <p>La hauteur maximale des constructions est fixée à 13 mètres.</p> <p>10.3. Dans toute la zone :</p> <p>Les ouvrages techniques de faible emprise (cheminées, antennes ou paraboles, paratonnerres, cages d'ascenseur...) ainsi que les panneaux solaires sont exemptés de la règle de hauteur.</p>
<p>Explication / justification : dans cet article également, une règle différente est introduite dans le secteur de zone 1 AUa1.</p> <p>Les hauteurs maximales autorisées sont un peu plus élevées (13 mètres au lieu de 12 mètres), mais restent très modérées. Cette hauteur permet l'édification d'immeubles d'habitation collective. Ces derniers s'intégreront facilement, vu la surface conséquente d'espaces verts.</p> <p>Les ouvrages techniques de faible emprise sont exemptés de la règle de hauteur dans toute la zone IAUa, en y ajoutant expressément les cages d'ascenseur et les panneaux solaires, afin de faciliter leur intégration et d'éviter des blocages en phase d'instruction pour ce genre de petits ouvrages.</p>	
<p>Article 1AUa 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS</p>	
<p>11.1. Bâtiments et matériaux</p> <p>Lorsque la toiture est de type deux pans, elle comportera une faîtière.</p> <p>Les constructions annexes ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'équipements collectifs (de types scolaires, culturels, sports, loisirs, administratifs,...) peuvent déroger à cette règle.</p> <p>Les paraboles devront être implantées sur la toiture et leur teinte devra être similaire à celle des toitures.</p> <p>Tout élément technique de type caissons des volets roulants, climatiseurs, ventouses des chaudières, ou encore ceux nécessaires aux installations fonctionnant au gaz, à l'électricité,... ne devra pas présenter de saillie par rapport au plan de façade sur rue du bâtiment ou de la clôture.</p> <p>L'impact visuel des édicules d'ascenseurs sera réduit au maximum.</p> <p>11.2. Clôtures</p> <p>Les clôtures seront établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des fonds privés (pans coupés,...).</p> <p>Les niveaux de référence servant à l'appréciation des hauteurs des clôtures sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> - clôtures sur rue : niveau moyen de la rue relevé sur la limite séparative entre le terrain d'assiette du projet et ladite rue, - clôtures sur limite séparative : niveau moyen du terrain naturel relevé sur chaque limite. 	<p>11.1. Bâtiments et matériaux</p> <p>11.1.1 Dans toute la zone :</p> <p>Lorsque la toiture est de type deux pans, elle comportera une faîtière.</p> <p>Les constructions annexes ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'équipements collectifs (de types scolaires, culturels, sports, loisirs, administratifs,...) peuvent déroger à cette règle.</p> <p>Les paraboles devront être implantées sur la toiture et leur teinte devra être similaire à celle des toitures.</p> <p>Tout élément technique de type caissons des volets roulants, climatiseurs, ventouses des chaudières, ou encore ceux nécessaires aux installations fonctionnant au gaz, à l'électricité... ne devra pas présenter de saillie par rapport au plan de façade sur rue du bâtiment ou de la clôture.</p> <p>L'impact visuel des édicules d'ascenseurs sera réduit au maximum.</p> <p>11.1.2 Dans le secteur IAUa1 :</p> <p>Les façades des bâtiments doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité : cette qualité doit se retrouver au niveau de la composition des façades, des formes et des volumes des bâtiments.</p> <p>On recherchera, sur l'ensemble du site, une harmonie et une cohérence d'ensemble dans l'aspect extérieur des constructions, en particulier dans le choix des matériaux et des couleurs utilisées. On privilégiera un langage architectural sobre. Les matériaux naturels sont à privilégier : briques, béton, bois, verre, métal....</p> <p>11.2. Clôtures</p>

Leur hauteur sur rue ne pourra excéder 1,50 mètre, sauf si leur but est d'assurer une cohérence préexistante dans la rue ou dans le cas d'une transformation d'une clôture existante dont l'essentiel est conservé (exemple : création d'un portail).

Leur hauteur en limites séparatives ne pourra excéder 2 mètres.

Les clôtures seront établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des fonds privés (pans coupés...).

Les niveaux de référence servant à l'appréciation des hauteurs des clôtures sont :

- clôtures sur rue : niveau moyen de la rue relevé sur la limite séparative entre le terrain d'assiette du projet et ladite rue,
- clôtures sur limite séparative : niveau moyen du terrain naturel relevé sur chaque limite.

11.2.1. Dans toute la zone, à l'exception du secteur IAUa1 :

Leur hauteur sur rue ne pourra excéder 1,50 mètre, sauf si leur but est d'assurer une cohérence préexistante dans la rue ou dans le cas d'une transformation d'une clôture existante dont l'essentiel est conservé (exemple : création d'un portail).

Leur hauteur en limites séparatives ne pourra excéder 2 mètres.

11.2.2. Dans le secteur IAUa1 :

- Hauteurs :
 - Clôtures sur rue : les clôtures sur rue seront constituées d'un mur bahut de 0,40 mètre, surmonté d'une serrurerie ou d'un grillage à maille rigide ou de lames de bois (3 cm d'espacement minimum), doublés d'une haie végétale. La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 1,50 mètre.
 - Clôtures sur limite séparative : la hauteur maximale est limitée à 1,50 mètre, sauf s'il s'agit de clôtures végétales, éventuellement doublées d'un grillage. Dans ce dernier cas, la hauteur maximale est portée à 2 mètres.
- Matériaux : Les clôtures en matériaux composite, plastique, PVC sont interdites.

Les coffrets techniques (électrique...) doivent être intégrés dans la clôture et/ou dans un muret technique les englobant et pouvant ponctuellement dépasser les 0,40 mètre de haut.

11.3. Ordures ménagères

Pour toute construction neuve comportant plus de 4 logements ou une activité économique, un emplacement doit être prévu au contact direct du domaine public pour l'accueil des containers destinés à être présentés le jour de la collecte des ordures ménagères.

Cet emplacement pour la collecte des ordures ménagères au contact direct du domaine public devra être clôturé par un dispositif opaque (sauf le long de la limite avec le domaine public).

11.4. Mouvements de terrain

11.3. Ordures ménagères

Pour toute construction neuve comportant plus de 4 logements ou une activité économique, un emplacement doit être prévu au contact direct ~~du~~ ~~domaine public~~ des voies et emprises communes pour l'accueil des containers destinés à être présentés le jour de la collecte des ordures ménagères.

Cet emplacement pour la collecte des ordures ménagères au contact direct ~~du~~ ~~domaine public~~ des voies et emprises communes devra être clôturé par un dispositif opaque (sauf le long de la limite avec le domaine public).

Dans le secteur IAUa1 :

<p>La pente des mouvements de terrains n'excédera pas 10% (hors rampe d'accès au garage. Sur une bande de 1 mètre au moins comptés à partir des limites séparatives, le terrain fini après travaux correspondra à celui existant avant travaux avec une tolérance de + ou - 50 centimètres (sauf à rattraper le niveau du terrain naturel sur limites séparatives du terrain voisin ou en cas d'accord entre les propriétaires de deux parcelles contiguës).</p> <p>11.5. T.I.C.</p> <p>Les réseaux publics nouveaux et les branchements à réaliser à l'intérieur des îlots de propriété nécessaires aux T.I.C. (Technologie de l'Information et de la Communication ; ex : téléphone, câble,...) seront enterrés. Sur le domaine privé, en cas d'impossibilité technique immédiate, des gaines devront être néanmoins posées afin de prévoir des branchements enterrés ultérieurs.</p>	<p>Des emplacements enterrés de point d'apport volontaire seront intégrés aux voies et emprises communes afin d'assurer la gestion du tri sélectif.</p> <p>11.4. Mouvements de terrain</p> <p>A l'exception du secteur 1AUa1</p> <p>La pente des mouvements de terrains n'excédera pas 10% (hors rampe d'accès au garage. Sur une bande de 1 mètre au moins comptés à partir des limites séparatives, le terrain fini après travaux correspondra à celui existant avant travaux avec une tolérance de + ou - 50 centimètres (sauf à rattraper le niveau du terrain naturel sur limites séparatives du terrain voisin ou en cas d'accord entre les propriétaires de deux parcelles contiguës).</p> <p>11.5. T.I.C.</p> <p>Les réseaux publics nouveaux et les branchements à réaliser à l'intérieur des îlots de propriété nécessaires aux T.I.C. (Technologie de l'Information et de la Communication ; ex : téléphone, câble...) seront enterrés. Sur le domaine privé, en cas d'impossibilité technique immédiate, des gaines devront être néanmoins posées afin de prévoir des branchements enterrés ultérieurs.</p>
--	--

Explication / justification : des règles particulières sont édictées pour le nouveau secteur de zone 1AUa1 sur les points suivants :

Réglementation des clôtures : les dispositifs autorisés sont précisés afin de garantir une homogénéité entre les types de clôtures et une cohérence d'ensemble. Certains matériaux sont interdits.

Architecture : une règle qualitative est introduite visant à garantir une cohérence d'ensemble dans le langage architectural et au niveau des matériaux utilisés. Il s'agit d'éviter la multiplicité des formes, expressions et matériaux pour construire un ensemble harmonieux et équilibré.

Ordures ménagères : une règle complémentaire rend obligatoire l'aménagement de point d'apport volontaire enterrés pour la gestion du tri sélectif.

Article 1AUa 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

<p>Lors de toute opération visée dans la liste ci-dessous, il devra être réalisé, en dehors des voies publiques, des aires de stationnement correspondant aux besoins nouveaux de ces opérations selon les normes minimales définies ci-après.</p> <p>Pour les constructions autres que celles mentionnées ci-dessous, il n'y a pas d'obligation de créer des aires de stationnement.</p> <p>Dans tous les cas, les services publics et les équipements collectifs sont dispensés de l'obligation de création d'aires de stationnement.</p> <p>Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5.</p> <p>Lorsque le nombre de places de stationnement de véhicules automobiles imposé par le règlement est égal à 6 unités ou plus, un emplacement automobile peut être remplacé par 3 arceaux vélos facilement accessibles sans dépasser 10% du nombre des emplacements obligatoires, arrondi à l'unité supérieure.</p> <p>Dans tous les cas, les dimensions la surface minimale à retenir pour le calcul de l'emprise au sol d'un arceau vélo est de 1,20 m² par arceau sont : 1,70 mètre x 0,60 mètre.</p>	<p>Lors de toute opération visée dans la liste ci-dessous, il devra être réalisé, en dehors des voies publiques, des aires de stationnement correspondant aux besoins nouveaux de ces opérations selon les normes minimales définies ci-après.</p> <p>Pour les constructions autres que celles mentionnées ci-dessous, il n'y a pas d'obligation de créer des aires de stationnement.</p> <p>Dans tous les cas, les services publics et les équipements collectifs sont dispensés de l'obligation de création d'aires de stationnement.</p> <p>Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5.</p> <p>Lorsque le nombre de places de stationnement de véhicules automobiles imposé par le règlement est égal à 6 unités ou plus, un emplacement automobile peut être remplacé par 3 arceaux vélos facilement accessibles sans dépasser 10% du nombre des emplacements obligatoires, arrondi à l'unité supérieure.</p> <p>Dans tous les cas, les dimensions la surface minimale à retenir pour le calcul de l'emprise au sol d'un arceau vélo est de 1,20 m² par arceau sont : 1,70 mètre x 0,60 mètre.</p>
---	--

Logements

- jusqu'à 2 pièces = 1 place / logement
- 3 pièces et plus = 2 places / logement
- maison individuelle = 2 places / logement (dont au moins 1 place à l'extérieur du bâtiment).

De plus et pour les opérations de construction de plus de 5 logements, par tranche de 5 logements : 1 place visiteur qui ne pourra en aucun cas être affectée à l'usage privatif (= non rattachée à l'usage d'un logement) et qui devra être réalisée à l'extérieur du bâtiment.

Toute opération de construction d'immeuble(s) collectif(s) à usage d'habitation comportera la mise en place de 6 arceaux vélos par tranche de 10 logements situés à l'extérieur du bâtiment et facilement accessibles depuis le domaine public.

Dans les constructions neuves comprenant plus de 5 logements, le projet prévoira la création d'un local vélos suffisamment dimensionné et facilement accessible (2 arceaux vélos par logement),

Les logements à créer dans des constructions existantes (sauf lorsqu'il y a changement de destination de la construction) sont dispensés de l'obligation de créer des aires de stationnement.

En outre, toute opération (lotissements,...) ayant pour objet la création de terrains à bâtir prévoira sur le terrain la réalisation de 2 aires de stationnement directement accessibles depuis la voie de desserte (sauf impossibilité technique du type chemin d'accès à un terrain situé en second front trop étroit). Ces aires de stationnement pourront être décomptées de celles qui sont à créer par construction ou logement.

Commerces, Bureaux, Ateliers, Dépôts et Services

- 0 à 50 m² de Surface de Plancher (hors réserves, couloirs, locaux sociaux techniques et sanitaires dispensés de l'obligation de créer des aires de stationnement) = 2 places,
- au-delà de 50 m² = 1 place par tranche de 50 m² de Surface de Plancher (hors réserves, couloirs, locaux sociaux et sanitaires).

Les établissements et services d'accueil des enfants et les structures périscolaires sont dispensés de l'obligation de créer des places de stationnement.

Hôtels

- 1 place par chambre.

Restaurants, Cafés, Bars, Brasseries

- 1 place pour 10 m² de salle effectivement réservée au public.

12.1. Habitation :

12.1.1 Dans toute la zone :

Stationnement des véhicules légers :

- jusqu'à 2 pièces = 1 place / logement
- 3 pièces et plus = 2 places / logement
- maison individuelle = 2 places / logement (dont au moins 1 place à l'extérieur du bâtiment).

Stationnement 2 roues :

Toute opération de construction d'immeuble(s) collectif(s) de plus de 5 logements à usage d'habitation comportera la mise en place de 6-10 arceaux vélos par immeuble par tranche de 10 logements situés à l'extérieur du bâtiment et facilement accessibles depuis le domaine public.

Dans les constructions neuves comprenant plus de 5 logements, le projet prévoira la création d'un local vélos suffisamment dimensionné et facilement accessible (≥ 1,5 arceaux vélos minimum par logement),

Les logements à créer dans des constructions existantes (sauf lorsqu'il y a changement de destination de la construction) sont dispensés de l'obligation de créer des aires de stationnement.

12.1.2 Dans toute la zone, à l'exception du secteur IAUa1 :

- ~~De plus et~~ Pour les opérations de construction de plus de 5 logements, par tranche de 5 logements : 1 place visiteur qui ne pourra en aucun cas être affectée à l'usage privatif (= non rattachée à l'usage d'un logement) et qui devra être réalisée à l'extérieur du bâtiment.
- ~~En outre,~~ Toute opération (lotissements...) ayant pour objet la création de terrains à bâtir prévoira sur le terrain la réalisation de 2 aires de stationnement directement accessibles depuis la voie de desserte (sauf impossibilité technique du type chemin d'accès à un terrain situé en second front trop étroit). Ces aires de stationnement pourront être décomptées de celles qui sont à créer par construction ou logement.

12.2. Dans toute la zone, à l'exception du secteur IAUa1 :

Commerces, Bureaux, Ateliers, Dépôts et Services :

- 0 à 50 m² de Surface de Plancher (hors réserves, couloirs, locaux sociaux techniques et sanitaires dispensés de l'obligation de créer des aires de stationnement) = 2 places,
- au-delà de 50 m² = 1 place par tranche de 50 m² de Surface de Plancher (hors réserves, couloirs, locaux sociaux et sanitaires).

Les établissements et services d'accueil des enfants et les structures périscolaires sont dispensés de l'obligation de créer des places de stationnement.

	<p>Hôtels - 1 place par chambre.</p> <p>Restaurants, Cafés, Bars, Brasseries : - 1 place pour 10 m² de salle effectivement réservée au public.</p> <p>12.3. Dans le secteur IAUa1 :</p> <p><u>Stationnement des véhicules légers :</u> Bureaux: 2 places par tranche de 100 m² de surface de plancher.</p> <p><u>Stationnement 2 roues :</u> Bureaux : 2 arceaux vélo par tranche de 100 m² de surface de plancher.</p>
<p>Explication / justification : dans le secteur de zone 1AUa1, les normes de stationnement pour l'habitat sont celles de la zone 1AUa, mais il ne sera pas exigé de places visiteurs supplémentaires pour les immeubles de plus de 5 logements. Des places de stationnement sont en effet prévues sur un parking public situé au nord de l'opération, en face de la médiathèque.</p> <p>Par ailleurs, des dispositions moins exigeantes sont proposées dans le nouveau secteur 1AUa1 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aucune norme n'est fixée pour les commerces, restaurants, cafés, bars, brasseries, <u>du fait de l'existence du parking public au nord ;</u> - 2 places par tranche de 100 m² de surface de plancher pour les bureaux / 2 arceaux vélo pour les bureaux. <p>Ces normes plus souples visent à encourager l'implantation de ce type d'activité dans le quartier afin de garantir une mixité des fonctions et un cadre de vie agréable aux habitants.</p>	
<p>Article 1AUa 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS</p>	
<p>13.1. Pour les maisons individuelles et les immeubles de moins de 5 logements, au moins 20% de la superficie du terrain d'assiette du projet seront réservés à la création d'espaces verts et au moins un arbre de haute tige sera planté. Dans tous les cas, les aires de stationnement engazonnées pourront être comptabilisées dans la superficie des espaces verts imposés.</p> <p>13.2. Pour les activités économiques et les immeubles collectifs de plus de 5 logements, la superficie des espaces verts doit être au moins égale à 20% de la superficie du terrain d'assiette du projet et comprendra la plantation d'au moins un arbre de haute tige (circonférence 18/20 cm) par tranche de 100 m² d'espaces verts imposés. Dans tous les cas, les aires de stationnement engazonnées pourront être comptabilisées dans la superficie des espaces verts imposés.</p> <p>13.3. Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement lorsque ces places sont réalisées d'un seul tenant (ces arbres ne sont pas compris dans ceux imposés aux articles 13.1. et 13.2.).</p>	<p>Dans toute la zone, à l'exception du secteur IAUa1 :</p> <p>13.1. Pour les maisons individuelles et les immeubles de moins de 5 logements, au moins 20% de la superficie du terrain d'assiette du projet seront réservés à la création d'espaces verts et au moins un arbre de haute tige sera planté. Dans tous les cas, les aires de stationnement engazonnées pourront être comptabilisées dans la superficie des espaces verts imposés.</p> <p>13.2. Pour les activités économiques et les immeubles collectifs de plus de 5 logements, la superficie des espaces verts doit être au moins égale à 20% de la superficie du terrain d'assiette du projet et comprendra la plantation d'au moins un arbre de haute tige (circonférence 18/20 cm) par tranche de 100 m² d'espaces verts imposés. Dans tous les cas, les aires de stationnement engazonnées pourront être comptabilisées dans la superficie des espaces verts imposés.</p> <p>Dans le secteur IAUa1 :</p> <p>Dans le secteur de zone IAUa1, il ne sera pas fait application de l'article R151-21 du code de l'urbanisme : les règles édictées par le présent règlement s'appliquent donc également aux lots issus des divisions.</p> <p>13.3. Pour tout bâtiment de moins de 5 logements, au moins 30% de la superficie du terrain d'assiette du projet sera réservée à la création</p>

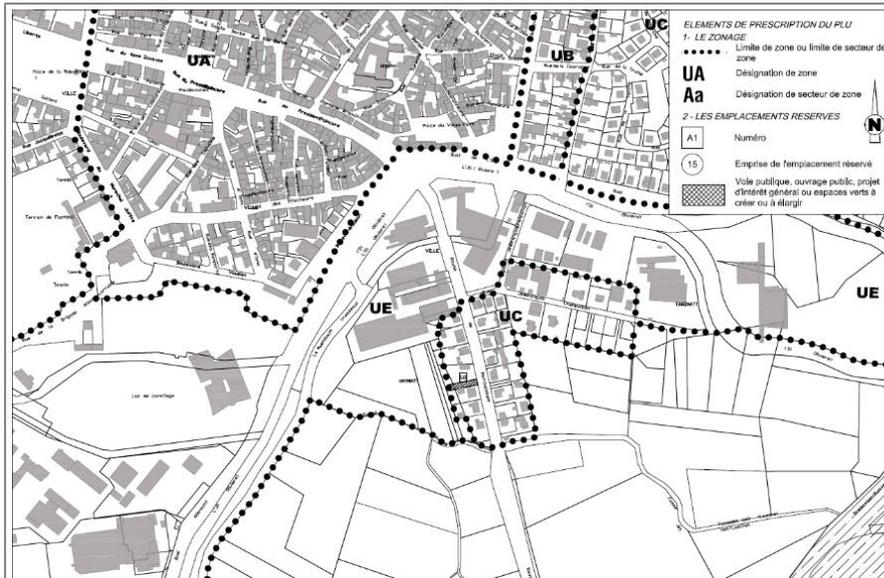
	<p>d'espaces verts en pleine terre. Dans ces espaces verts, au moins un arbre de haute tige sera planté par tranche de 200 m² entamée.</p> <p>Les aires de stationnement végétalisées et aménagées avec des matériaux perméables pourront être comptabilisées dans la superficie des espaces verts imposés. Les plantations mono-spécifiques sont interdites.</p> <p>13.4. Toute surface non bâtie non imperméabilisée devra être recouverte de matériaux sains et/ou de terre végétale sur une épaisseur minimale de 30 cm.</p> <p>La culture de végétaux de consommation (légumes, fruits, baies...) est interdite, hormis dans des bacs hors-sol.</p> <p>Les arbres fruitiers ou arbustes à baies comestibles ne sont pas autorisés.</p> <p>Dans toute la zone</p> <p>13.5. Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement lorsque ces places sont réalisées d'un seul tenant (ces arbres ne sont pas compris dans ceux imposés aux articles 13.1. et 13.3.).</p>
--	---

Explication / justification :
Des règles particulières sont prévues dans le secteur de zone 1 AUa1 :
Il est précisé tout d'abord que les règles du présent article ne s'appliqueront pas seulement à la périphérie de la zone, mais également aux lots issus des divisions dans le périmètre du futur lotissement. Le pourcentage d'espaces verts exigé est augmenté (de 20 à 30%) pour les immeubles de moins de 5 logements afin de garantir des espaces perméables et des espaces verts
Les immeubles plus conséquents seront disséminés dans un espace vert planté, comme le prévoit l'OAP. Il n'y a donc pas lieu de prévoir des pourcentages de plantations dans les secteurs plus denses du projet, bénéficiant de coulées vertes et s'ouvrant sur la zone humide protégée.
Les surfaces non bâties non imperméabilisées seront recouvertes de 30cm de terre végétale comme le préconise l'ARS de manière à préserver les usagers futures des risques sanitaires liés à des pollutions résiduelles.
A des fins de sécurité sanitaire, et conformément également aux préconisations de l'ARS, la culture de végétaux de consommation (légumes, fruits, baies...), hormis dans des bacs hors-sol, et la plantation d'arbres fruitiers ou arbustes à baies comestibles sont interdites.

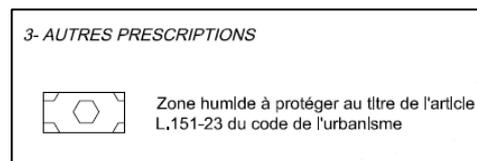
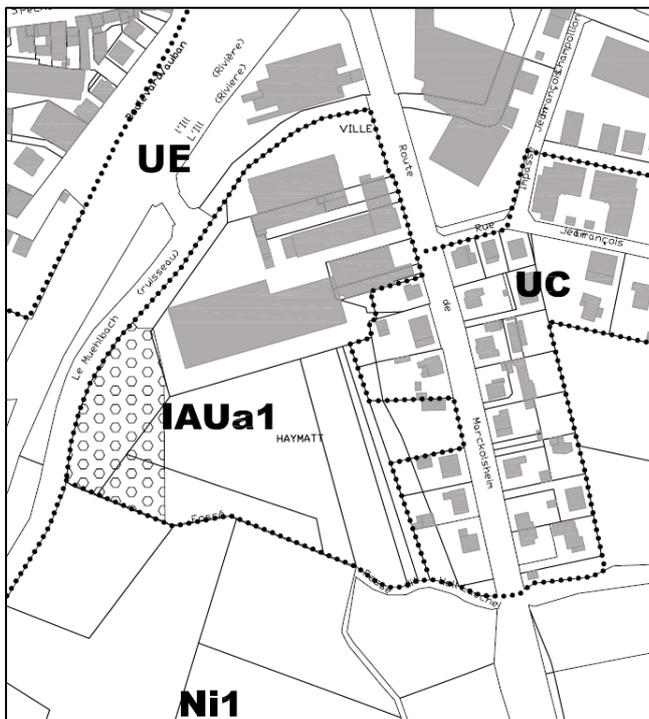
4.3.2. Plan de règlement

Le plan de règlement (planche 3, échelle 1/2000^e) est modifié comme suit :

Extrait du plan de règlement / PLU en vigueur :



Extrait du plan de règlement après modification du PLU :



4.3.3. OAP

Une nouvelle OAP est créée afin de donner les lignes directrices du projet.

Partie graphique

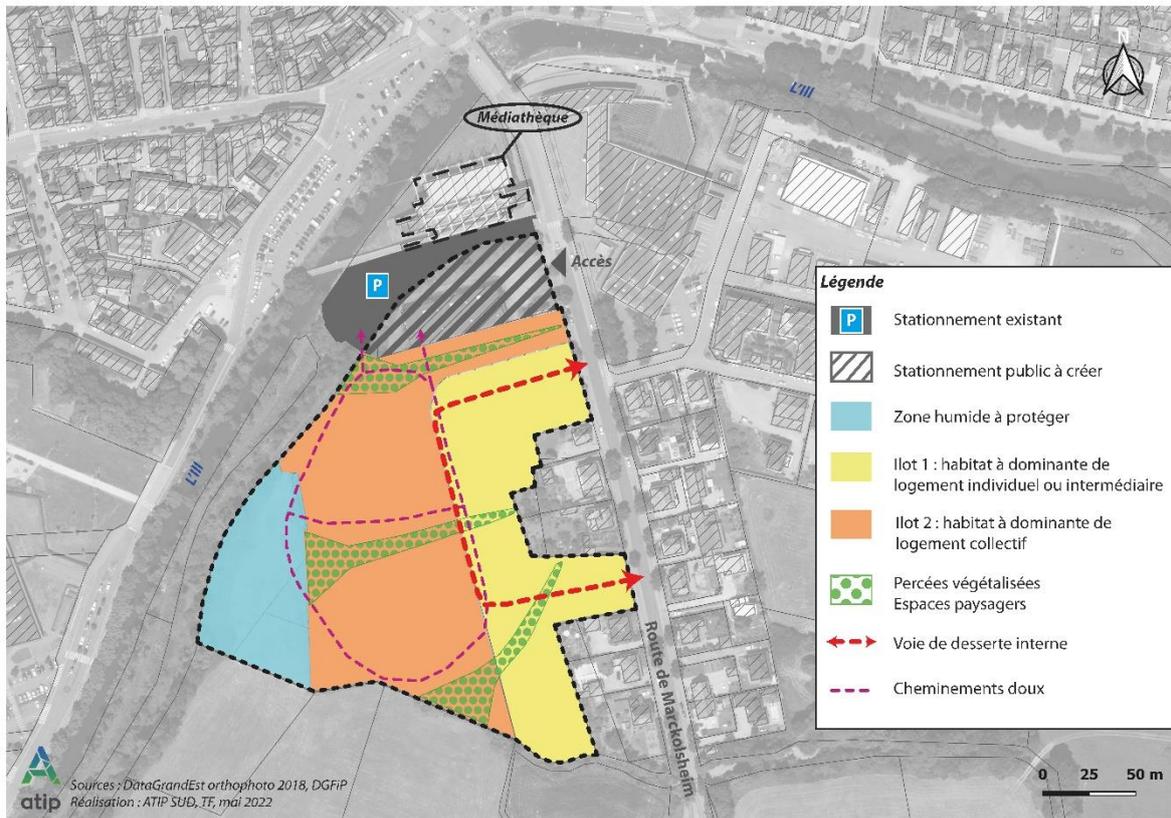
La partie graphique de l'orientation d'aménagement fait apparaître :

- la zone de stationnement public attenante à la médiathèque,
- la zone humide protégée à l'ouest du site,
- les percées végétalisées composées d'espaces paysagers,
- les accès sur la route de Marckolsheim,
- la voie de desserte principale de la zone et les cheminements doux,

- un secteur dénommé « Ilot 1 », en contact avec les constructions existantes, destiné à de l'habitat intermédiaire, individuel ou individuel groupé.
- un secteur nommé « Ilot 2 », destiné aux immeubles collectifs.

La partie destinée à un habitat de type pavillonnaire ou intermédiaire, située dans le prolongement de l'existant, permet d'assurer une transition douce entre la nouvelle opération et le quartier existant.

Les immeubles collectifs donneront sur la rivière et les espaces verts arborés.



Partie écrite

Elle précise :

- La vocation de la nouvelle zone 1AUa1,
- Les principes d'aménagement projetés,
- Les conditions de desserte et l'organisation viaire,
- La densité et les typologies de logement et leur répartition sur le site.

Des dispositions traitent des toitures et des rampes de garage.

Les dispositions prévues dans l'OAP, applicables au projet dans un rapport de compatibilité, visent à encadrer ce dernier et à garantir un aménagement cohérent du site.

4.4. Articulation avec le PADD

La modification projetée est compatible avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et notamment avec son orientation n°1 intitulée « **Assurer un développement urbain maîtrisé qui favorise le renouvellement urbain et les grands équilibres sociaux** ».

Dans cette orientation, il est précisé que « *le développement urbain préconisé dans le PADD s'appuie à la fois sur les possibilités de densification du tissu bâti, **la reconquête des espaces urbains délaissés ou sous-utilisés (friches)**, les possibilités de restructuration urbaine, notamment au centre-ville et l'extension maîtrisée et organisée de l'agglomération* ». L'objectif affirmé dans le PADD étant de limiter la consommation d'espace.

En utilisant des espaces artificialisés délaissés, au sein des zones bâties, pour créer du logement, le projet envisagé est en accord avec le PADD.

Le projet permet également de concrétiser une autre orientation du PADD qui est la **valorisation du paysage urbain**. Cette orientation prône la requalification des espaces délaissés ou en mutation pour transformer la ville et la valoriser.

Cette opération, qui convertit une friche en secteur d'habitat, permet de requalifier un espace délaissé, qui présente un potentiel intéressant, de par sa localisation en bordure de cours d'eau et à proximité des équipements présents au Sud de la ville.

4.5. Articulation avec les documents de rang supérieur

Le projet est compatible avec le Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) de Sélestat et de sa Région.

4.6. Incidences sur l'environnement

Les incidences sur l'environnement du projet et de la modification du PLU sont décrites dans le document intitulé « Etude d'impact du projet et de la modification du PLU », comprenant une évaluation environnementale commune.

5. TABLEAU DE SYNTHÈSE DE LA SUPERFICIE DES ZONES DU PLU

Suite à la présente modification, le tableau de synthèse de la superficie des zones du PLU est actualisé comme suit :

Zones	Superficie des zones (ha)	
	Modification n°4	Modification n° 6
Zone UA	36,2	
Zone UB	130,36	
Zone UC	260,00	
Zone UE	144,24	- 3,7
Zone UX	201,19	
Total zones urbaines	771,99	768,29
Zone 1AUa	13,21	+ 3,7
dont 1AUa1		+ 3,7
Zone 1AUe	13,6	
Zone 1AUx	20,31	
Zone 2AU	116,79	
Total zones à urbaniser	163,91	167,61
Zone A	776,3	
Zone N	2944,8	
Total zones naturelles	3721,1	3721,1
Superficie PLU	4657	4657

NOTA : Le tableau ci-dessus fait référence aux surfaces de la modification n°4 car la modification n°5 n'est pas encore approuvée à ce jour.